



21 июня 2018 года Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации рассмотрела и приняла в третьем чтении законопроект № 322981-7 «О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Принятый закон ужесточает требования к участникам рынка жилищного строительства, наделяет дополнительными контрольными полномочиями Минстрой России, Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства, Росреестр и госорганы, которые отвечают за выдачу девелоперам заключений о соответствии.

После первого чтения проект был существенно доработан, особенно в части норм, которые позволят ускорить реформу на рынке долевого строительства.

Основная часть поправок должна вступить в силу с 1 июля 2018 года.

Согласно принятому в третьем чтении закону планируется использовать эскроу-счета при привлечении средств граждан в долевое строительство по новым договорам участия. Также вводится банковское сопровождение проектов.

Закон нацелен не только на решение проблем уже существующих «обманутых дольщиков», но и на предотвращение появления новых.

Согласно документу, меры по переходу на новую систему финансирования жилья вступят в силу в два этапа: с 1 июля 2018 года и с 1 июля 2019 года.

Так, с 1 июля 2018 года – добровольно, а с 1 июля 2019 года – обязательно при привлечении средств граждан в долевое строительство будут использоваться эскроу-счета. То есть с 1 июля 2019 года все новые проекты жилищного строительства не будут использовать договора долевого участия в той форме, которая существует в настоящее время – все проекты будут реализовываться только через эскроу-счета.

Такие счета будут застрахованы в Агентстве по страхованию вкладов на сумму до 10 млн рублей.

Планируется, что деньги покупателей жилья будут перечисляться застройщику только после того, когда дом будет сдан в эксплуатацию.

Ожидается, что с 1 июля 2018 года будет введено банковское сопровождение

строительства проектов: каждый застройщик должен открыть отдельный банковский счет в уполномоченном банке и вести все расчеты только с этого счета, и банк будет оценивать целевое назначение всех этих платежей. Эта мера будет действовать даже для тех проектов, которые уже сейчас реализуются. В свою очередь, для тех проектов, которые будут начаты с 1 июля 2018 года, банковское сопровождение также будет включать в себя право банка останавливать проведение расчетов, если будет подозрение на нецелевое использование этих средств.

Помимо этого, будет введен упрощенный порядок предоставления компенсационных земельных участков для тех застройщиков, которые взяли на себя обязательство по достройке проблемных объектов.

Согласно документу, компания-застройщик сможет строить по нескольким разрешениям на строительство в рамках проектов комплексной застройки территорий, но при этом под каждое разрешение на строительство должен быть открыт отдельный банковский счет с соответствующим банковским сопровождением.

Вводится запрет на использование специальных облигаций, так называемых жилищных сертификатов для привлечения средств граждан.

Принятый закон запрещает жилищно-строительные кооперативы, кроме созданных в рамках процедуры банкротства компании-застройщика и осуществляющих строительство на земельных участках, предоставленных из муниципальной или государственной собственности.

Вводится солидарная ответственность владельцев компании-застройщика за причиненный гражданам ущерб.

Также дополняется перечень оснований, по которым застройщику может быть отказано в выдаче заключения о его соответствии и соответствии проектной декларации требованиям российского законодательства. Так, в выдаче такого заключения отказывается в случае нарушения застройщиком или компанией, входящей с ним в одну группу, срока ввода в эксплуатацию другого строящегося им (ими) объекта долевого строительства на три и более месяца.

По принятому закону, «Фонд защиты прав граждан — участников долевого строительства» наделяется новыми полномочиями по достройке тех проблемных объектов, которые, в том числе, не застрахованы непосредственно в фонде. Он сможет достраивать и проблемные объекты, и сопутствующую инженерную инфраструктуру за счет дополнительных имущественных взносов РФ и субъектов РФ.

Расширяется круг организаций, которые будут обязаны предоставлять информацию в Единую информационную систему жилищного строительства. Таким образом, эта информационная система сделает прозрачным весь рынок жилищного строительства.

Ставка взноса в компенсационный фонд повышаться не будет и останется на уровне 1,2

% от стоимости ДДУ.

По информации сайта Государственной Думы Собрания Российской Федерации